SECRETARIO :
EXPEDIENTE :
ESCRITO : 01
CUADERNO : Principal
SUMILLA : DEMANDA DE OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PUBLICA

SEÑOR JUEZ DEL JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL DE AREQUIPA. -

La sociedad conyugal conformada por **LOURDES MAMANI ARAUJO DE AQUINO** y **PEDRO CELESTINO AQUINO VARGAS,** identificados con DNI N° XXXXXXXX, celular N° XXXXXXXX y DNI N° XXXXXXXX, celular N° XXXXXXXX respectivamente, ambos con dirección domiciliaria en XXXXXXXX, distrito Cerro Colorado, provincia y departamento Arequipa, ambos con correo electrónico XXXXXXXX@gmail.com, señalando domicilio procesal en XXXXXXXX del Cercado de Arequipa, Casilla Electrónica N° **XXXXX,** ante su Despacho con el debido respeto nos presentamos y decimos:

I- PETITORIO:

Invocando interés y legitimidad para obrar, interponemos la presente demanda de **OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA** a fin que mediante mandato judicial se obligue a los demandados en su Sucesores del otrora JUAN DE DIOS FARFAN GUERRERO, a efecto que cumplan con otorgarnos la respectiva Escritura Pública de Compraventa de Derechos y Acciones a plazos que el ahora causante Juan de Dios FARFAN GUERRERO, realizara a favor de los recurrentes a través de documentos privados denominados "Recibos de Anticipo de Compraventa, así como los depósitos realizados, de cuyo contenido se desprende la compraventa celebrada con fecha 15/enero/2020 y siguientes, respecto del 50% del inmueble ubicado en Pueblo Joven Alto la Libertad, Manzana 14. Lote 4, Zona C, distrito Cerro Colorado, provincia y departamento Arequipa, que corre inscrito en partida registral N° P06016826, del registro de predios de la Oficina Registral N° XII - Sede Arequipa, respecto del 50%, o que en el caso de negativa lo realice su Despacho; ello en base a los fundamentos de hecho y derecho que se señalan.

2.- DE LOS EMPLAZADOS:

Se emplaza a la **SUCESION DE JUAN DE DIOS FARFAN GUERRERO,**

conformada por:

1. - **MARITZA LUISA CUEVA QUISPE,** con dirección domiciliaria en XXXXXXXX, distrito Cerro Colorado, provincia y departamento Arequipa,
2. - **FERNANDO MANUEL FARFAN CUEVA,** con dirección domiciliaria en XXXXXXXX, distrito Cerro Colorado, provincia y departamento Arequipa y,
3.- **ANDREA DIANA FARFAN CUEVA,** con dirección domiciliaria en XXXXXXXX, distrito Cerro Colorado, provincia y departamento Arequipa, lugar donde deberán ser debidamente notificados.

3.- <u>FUNDAMENTACION FACTICA</u>:

3.1. - Señor Juez, la recurrente a lo largo de varios años radiqué en la Ciudad de Moliendo, pero por motivos de estudios de mis hijos, surgió la necesidad de buscar primigeniamente una habitación donde ellos pudieran permanecer y tener las comodidades suficientes para realizar sus estudios.

3.2.- Es así que en momentos que buscaba esta habitación para mis hijos, circunstancialmente ingresé a una tienda de abarrotes, donde conocí al ahora causante Juan de Dios FARFAN GUERRERO, quien al escuchar que la suscrita buscaba una habitación, de inmediato me respondió, indicando que él tenía habitaciones en alquiler, procediendo en forma inmediata a conducimos a dicha habitación, en pos de conocer la misma.

3.3. - Cuando conocimos dicha habitación, efectivamente llenaba las expectativas de la recurrente y sobre todo de mi hijo, por lo que decidí separarla en tanto regresaba con las pertenencias de mi hijo y podía ya establecerse; es así que inicialmente tuve la condición de arrendataria del ahora causante Juan de Dios FARFAN GUERRERO, en el año 2017 aproximadamente, teniendo siempre una relación cordial con el ahora causante y con su familia.}

3.4.- Luego de varios meses le comenté al causante mi intención de buscar un pequeño departamentito para adquirir, en tanto los estudios de mis hijos tendrían aun larga duración y el resultaría mucho mejor tener algo propio donde permanecer, de modo tal que ya no implicara el pago de una merced conductiva en forma mensual, ante lo cual el ahora causante me comunicó que tenía la intención de vender una parte de su inmueble, justamente toda el área colindante a la habitación que la suscrita arrendaba, conjuntamente con esta, que constituían un mini departamento, pues tenía planificado efectuar una construcción para su hija.
En ese momento también me ofreció celebrar una compraventa a plazos, de modo tal que nos otorgaba la facilidad de poder cancelarle en cuota, siempre y cuando continuara pagando el concepto de la merced conductiva, hasta el momento en que cancelara más del 60% del precio total pactado.

3.5. - Es así que con fecha 15 de Enero del año 2020, concretamos el acuerdo de compra venta, suscribiéndose un documento privado faccionado por el ahora causante Juan de Dios QUISPE Rojas, mismo que estaba denominado como “Recibo de Anticipo de Compraventa de terreno”, a través del cual el referido QUISPE Rojas transfería a favor de los recurrente una parte del inmueble ubicado en la Avenida Lima N° 501 PPJJ Alto Liberta, distrito Cerro Colorado, provincia y departamento Arequipa, que respondía justamente a la parte sobre la cual nos encontrábamos en posesión y por el cual hicimos entrega en efectivo y en moneda circulante la suma ascendente a S/. 10,000.00 (Diez mil con 00/100 soles).

3.6. - Posteriormente con fecha 01/febrero/2020, nuevamente y de acuerdo a lo pactado, hicimos la entrega de S/. 20,000.00 (Veinte mil con 00/100 soles), también mediante documento expedido por el ahora causante denominado “Recibo de Anticipo de Compraventa de Terreno”, dando cumplimiento a los acuerdos y aportando más dinero en tanto el ahora causante requería para comprar material para la construcción que realizó con el dinero que esta parte le iba cancelando.

3.7. - Luego de ello, realizamos otros pagos a cuenta de la compraventa, en esas oportunidades fue a través de depósitos en la cuenta del ahora causante Juan de Dios FARFAN GUERRERO, en Caja Arequipa, por la suma total de S/. 10,000.00 (Diez mil con 00/100 soles) y finalmente un último pago ascendente a S/. 10,000.00 (Diez mil con 00/100 soles) que fue entregado en forma directa y en efectivo al ahora causante.

3.8.- Hasta dicho momento todo marchaba bien *y* ya quedaba prácticamente un último pago de S/. 5,000.00 que se cancelarían a la suscripción de la Escritura Pública de Compraventa de derechos y acciones, así como los planos y demás documentos para dar inicio al trámite de partición y división del bien inmueble; sin embargo, en forma totalmente inesperada y abrupta, el referido Juan de Dios FARFAN GUERRERO fue víctima de la pandemia que nos aqueja, falleciendo en el mes de agosto próximo pasado víctima del COVID 19.

3.9. - Ante ello, nos quedamos totalmente sorprendidos y muy apenados, en tanto la relación con el causante siempre fue muy cordial, amable y respetuosa en todos los extremos, hasta en el cumplimiento de los acuerdos pactados, teniendo así la esperanza que todo continuaría siendo de igual forma con sus herederos, en tanto estos tenían total conocimiento de las transacciones efectuadas por el ahora causante así como del dinero que los recurrentes le entregábamos y el uso que él le daba, pues la construcción prácticamente se encontraba terminada.

3.10. - Sin embargo, pese a las múltiples veces en que le solicitamos solucionar lo referente a la compraventa, siempre recibíamos evasivas y

múltiples pareceres que nos generaba una gran duda, por lo que vimos por conveniente buscar opciones que nos permitieran arribar a una solución, encontrando así una oportunidad probable al invitarlos a una Conciliación Extrajudicial, a la cual serían convocados en dos oportunidades. Sin embargo, fue esta conciliación únicamente acrecentó más aun nuestra preocupación, debido a que en ninguna de las invitaciones asistieron los herederos del ahora causante, demostrando con ello su falta de intención de sanear el derecho que nos asiste a los recurrentes, dando lugar a que se nos expidiera el Acta con constancia de Inasistencia de esa parte.

3.11. - No teniendo solución alguna, como es de verse no nos queda otra vía que la de recurrir a su Despacho con la finalidad de solicitar tutela jurisdiccional efectiva, a efecto que en mérito a los fundamentos esgrimidos, su ordene a la parte demandada que suscriba la Escritura Pública de Compra venta de derechos y acciones en razón del 50% de los derechos y acciones del inmueble sub materia a favor de los recurrentes, así como la autorización para la realización del trámite de partición y división respectivo, bajo apercibimiento de que sea suscrita por el Sr. Juez, debiendo por lo tanto declararse FUNDADA la demanda en todos los extremos.

4.- FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA:

Amparo nuestro petitorio en lo dispuesto en las siguientes normas legales:

- Conforme a lo dispuesto por el artículo 1412° del Código Civil, que señala: “Si por mandato de la ley o por convenio debe otorgarse escritura pública o cumplirse otro requisito que no revista la forma solemne prescrita legalmente o la convenida por las partes por escrito bajo sanción de nulidad, éstas pueden compelerse recíprocamente a llenar la formalidad requerida.
La pretensión se tramita como proceso sumarísimo, salvo que el título de cuya formalidad se trata tenga la calidad de ejecutivo, en cuyo caso se sigue el trámite del proceso correspondiente”. En el caso de autos es necesario el otorgamiento de la escritura pública como medida de seguridad y resulta necesario defender nuestro derecho y tener un documento público de fecha cierta y que se nos reconozca como propietarios que somos de la propiedad.

- El artículo 1549° del Código Civil, establece que: “Es obligación esencial del vendedor perfeccionar la transferencia de propiedad del bien”. Adecuado a la realidad por cuanto la transferencia se ha celebrado por contrato privado de compra venta, con firma legalizada, pero los ahora demandados rehúyen a la realización de la escritura pública correspondiente.

- Así el artículo 1551° del Código Civil, prevé que: “El vendedor debe entregar los documentos y títulos relativos a la propiedad o al uso del bien vendido, salvo pacto distinto”.

5. - <u>VÍA PROCEDIMENTAL</u>:

A la presente demanda le corresponde tramitarse como proceso SUMARÍSIMO, por no tener una vía procedimental propia, y por la complejidad o naturaleza de la pretensión, el Juez considere atendible su empleo, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1412° del Código Civil.

6.- <u>MONTO DEL PETITORIO</u>:

El monto del petitorio por la naturaleza de la pretensión es inapreciable en dinero.

7.- <u>MEDIOS PROBATORIOS</u>:

7.1.- Copia certificada de la partida registral N° P06016826 del registro de predios de la Zona Registral N° XII Sede Arequipa, oficina Islay, con la cual se acredita de forma fehaciente la existencia del bien inmueble, así como que la titularidad del mismo se encuentra a la fecha a nombre del otrora Juan de Dios FARFAN GUERRERO, que responde a la persona con quien celebramos la transferencia de los derechos y acciones del inmueble, quien nos entregó la posesión y con quien suscribimos los documentos preparatorios al momento en que los recurrentes cancelábamos en las partes pactadas.

7.2. - Recibo de Anticipo de Compra venta de terreno, de fecha 15/enero/2020, documento de cuyo contenido se desprende que fue celebrado por los recurrentes y el ahora causante, cuando este tenía la condición de titular del predio sub materia, advirtiéndose de dicho documento la entrega de S/. 10,000.00 (Diez mil con 00/100 soles) por concepto del anticipo por la compra venta de una parte del predio ubicado en la Avenida Lima N° 501 PP.JJ. Alto Libertad, distrito Cerro Colorado, provincia y departamento Arequipa.

7.3. - Recibo de Anticipo de Compra venta de terreno, de fecha 01/febrero/2020, documento de cuyo contenido se desprende que fue celebrado por los recurrentes y el ahora causante, cuando este tenía la condición de titular del predio sub materia, advirtiéndose de dicho documento la entrega de §/. 20,000.00 (Veinte mil con 00/100 soles) por concepto del anticipo por la compra venta de una parte del predio ubicado

en la Avenida Lima N° 501 PP.JJ. Alto Libertad, distrito Cerro Colorado, provincia y departamento Arequipa.

7.4.- Váuchers de depósito efectuados en la entidad financiera Caja Arequipa, que acreditan en forma fehaciente que esta parte depositó sumas de dinero a favor del ahora causante Juan de Dios FARFAN GUERRERO hasta por S/. 10.000.00 (Diez mil con 00/100 soles), por concepto de la compra venta de una parte del inmueble ubicado en la Avenida Lima N° 501 PP.JJ. Alto Libertad, distrito Cerro Colorado, provincia y departamento Arequipa, probando así lo afirmado por los recurrentes.

7.5.- Copia certificada de la partida registral N° 11450684 expedida por el registro de predios de la Zona Registral N° XII - Sede Arequipa, oficina Islay, con la cual se acredita de forma indubitable que, debido al fallecimiento de Juan de Dios FARFAN GUERRERO, se realizó el procedimiento por el cual se declaró a sus herederos legítimos en razón de su vocación hereditaria, a través de la cual se instituyó como herederos a los ahora demandados.

7.6.-Acta de Conciliación Extrajudicial N° 48/11/2020, correspondiente al expediente N° 43/11/2020, con la cual se acredita que los recurrentes hemos tratado de agotar la vía administrativa y poder arribar a un tipo de contrato, que garantizara nuestro derecho de propiedad; sin que se contara con la asistencia de los demandados a dicha convocatoria, siendo imposible arriba a un acuerdo en el que se nos respete nuestro derecho que, como propietarios, nos permite poseer el bien inmueble.

7.7- Constatación de Posesión expedido por Notario de esta ciudad Dr. José Luis Concha Revilla, con la cual se prueba que los recurrentes, ciertamente nos encontrábamos en posesión del bien inmueble, lo que ciertamente se desprende de las muestras fotográficas, que evidencia que los recurrentes venimos detentando la posesión bajo nuestra condición de propietarios, al haber pagado el justiprecio pactado con el titular registral, ahora causante.

7.8.- CD que contiene la grabación efectuada con los herederos del causante, que acredita que los demandados tenían total conocimiento de la realidad, es decir que conocían la venta que nos efectuó el ahora causante, así como ello dinero que como precio pactado le entregamos en cuotas, refrendados con los documentos privados, los váuchers y los montos dados en forma directa, también incluidos.

7.9. - La declaración de parte que conforme al pliego interrogatorio tendrán que rendir los demandados, con la finalidad de acreditar que tenían conocimiento del acto jurídico que en vía verbal habíamos celebrado los recurrentes con el ahora causante, así como que por dicho concepto se nos entregó la posesión del bien, en tanto con dicho dinero el

causante realizó una construcción que a la fecha existe, todo lo que es conocido por ellos.

VIL- <u>ANEXOS</u>.

1. A Copia simple del DNI del demandante.
1.B Copia certificada de la partida registral N° P06016826 del registro de predios de la Zona Registral N° XII Sede Arequipa.
1, C Recibo de Anticipo de Compra venta de terreno, de fecha l5/enero/2020.
1. D Recibo de Anticipo de Compra venta de terreno, de fecha 01/febrero/2020.
1. E Váuchers de depósito efectuados en la entidad financiera Caja Arequipa.
1. F Copia certificada de la partida registral N° 11450684 expedida por el registro de predios de la Zona Registral N° XII - Sede Arequipa.
1. G Acta de Conciliación Extrajudicial N° 48/11/2020, correspondiente al expediente N° 43/11/2020.
1 .H Constatación de Posesión expedido por Notario de esta ciudad Dr. José Luis Concha Revilla.
1. I CD que contiene la grabación.
1. J Sobre cerrado para la declaración de parte del demandado Femando Manuel FARFAN CUEVA.
1. K Arancel judicial por ofrecimiento de prueba.

POR LO EXPUESTO:

A Ud. señor Juez, solicito se sirva admitir a trámite la presente solicitud conforme a su naturaleza, declarándola FUNDADA en su oportunidad en todos los extremos.

Arequipa,